

Fabriek/Distributiecentrum:



De locatiekeuze voor logistiek of industrieel vastgoed maak je niet zomaar op een achternamiddag. Die bepaling is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de aanwezige infrastructuur en de beschikbaarheid van personeel. Daarnaast is vastgoed ook een strategische keuze: huren is flexibel, kopen kan een slimme investering zijn.

Door Jaap van Sandijk

## Logistiek vastgoed: flexibiliteit versus duurzaamheid

# Een kwestie van afwegen

**G**een enkel bedrijf weet precies hoe zijn business en zijn markt er over drie tot vijf jaar uitzien. Toch moet een nieuw pand voor logistiek of industrieel vastgoed zo goed mogelijk voorbereid zijn op toekomstige ontwikkelingen. En dat betekent dat – bij gebrek aan een glazen bol – flexibiliteit een heel belangrijk criterium is bij de koop of huur van logistiek vastgoed. ‘Flexibiliteit is bij ons erg belangrijk’, zegt Jan Walraven, logistics director Europe van Corporate Express, leverancier van kantoorartikelen, facility-producten en papier voor de zakelijke markt. Het internationale bedrijf zit midden in een herontwerpsproces van zijn supply chain en werkt daarin samen met een aantal partners, onder wie vastgoedspecialist Goodman.

Corporate Express is door verschillende acquisities de laatste jaren snel gegroeid. Om kosten te verlagen, werk het bedrijf nu aan het samenvoegen en afstoten van verschillende warehouses. ‘In Scandinavië gaan we van drie naar één en in Ierland onderzoeken we het samenvoegen van de vestigingen in Belfast en Dublin’, vertelt Walraven. Omdat Corporate Express (dat recht-

streeks levert aan eindgebruikers) dicht bij zijn klanten wil zitten, is in alle landen waarin het bedrijf actief is de locatiekeuze cruciaal. Toch noemt de logistics director dat criterium pas na flexibiliteit. ‘Natuurlijk is locatie ook zeer belangrijk, maar omdat je je activiteiten te allen tijde moet kunnen uitbreiden is flexibiliteit onmisbaar. Je moet kunnen uitbreiden en aanbouwen. Maar je moet ook in het warehouse zaken snel en eenvoudig kunnen aanpassen, zoals het aanbrengen van tussenvloeren of het uitbreiden van het aantal docks. Als we een locatie kunnen betrekken waarvan we zeker weten dat we er maar twee jaar mee vooruit kunnen, doen we het niet. Elke drie jaar hebben we een strategic review en kijken we waar we de komende vijf tot tien jaar heen willen. Daarin wordt ook altijd het vastgoed betrokken.’

### Duitsland

Momenteel staat voor Corporate Express een grote herinrichting in Duitsland op de rol. Daar wordt het aantal warehouses teruggebracht van drie naar één. De drie bestaande worden gesloten >

## SIMULATIE EN OPTIMALISATIE

Simulatie- en optimalisatiemodellen kunnen bij de locatiebepaling van logistiek/industriële snel inzicht geven in de gevolgen van die keuze. Zo ontwikkelde Agrotechnology and Food Sciences Group (AFSG) van Wageningen Universiteit en Researchcentrum (Wageningen UR) een optimalisatiemodel voor het Florilog-project, waarin telers, veilingen, handelaren, vervoerders en onderzoekers samenwerken aan sierteeltlogistiek.

Florilog wil één of meerdere distributiecentra in Europa vestigen, omdat de Europese handelsstromen van potplanten drastisch aan het veranderen zijn. De grootste groei in productie zit in Zuid-Europa, terwijl de afzet vooral groeit in Oost-Europa. 'Je kunt dus op je klompen wel aanvoelen dat dit gevolgen heeft voor de logistiek en onze concurrentiepositie', zegt Frans-Peter Scheer, projectmanager vers logistiek van AFSG. 'Het grootste Europese distributiecentrum, Aalsmeer-Naaldwijk, is geen logische fysieke locatie meer.'

Nederland, dat graag bij de regie van handelsstromen betrokken wil blijven, ziet voor zichzelf een regisserende rol weggelegd over een Europees netwerk voor potplanten. 'Als je als Nederland je marktaandeel wilt behouden, zul je dus ook moeten nadenken over de ontwikkeling van andere distributiecentra', aldus Scheer.

Inmiddels heeft AFSG met het zelf ontwikkelde optimalisatiemodel verschillende collectie- en distributiescenario's doorerekend. Martijntje Vollebregt, informatiemanager logistieke modellen: 'Het berekent de gereden kilometers, transportkosten, en doorlooptijd – qua versheid en responsiviteit – maar ook duurzaamheidsaspecten als de uitstoot van CO<sub>2</sub>.'

Op basis van de resultaten, waarin ook rekening is gehouden met verschillende toekomstverwachtingen van de sector, is bepaald welke locaties het meest geschikt zouden zijn om een dc te starten, zodat deze voor langere tijd aansluit bij de meest waarschijnlijke toekomstscenario's.

Gebruik van simulatie en optimalisatie biedt veel voordeel bij de locatiekeuze van een dc, zegt Vollebregt. Toch heeft ze er ook waarschuwendes woorden bij: 'Het is van groot belang dat de data in samenspraak zijn met de praktijk. Een goed contact met de sector, zoals wij dat hadden in het Florilog-project, is onmisbaar.' Als tweede belangrijke succesvoorwaarde noemt zij scenarioanalyses. 'Een beschrijving van de huidige situatie is mooi, maar je moet wel beschikken over verschillende scenario's die aansluiten bij de meest waarschijnlijke toekomstige ontwikkelingen.'



en vervangen door een fonkelnieuw dc in Waldlaubersheim, in de omgeving van Frankfurt. Het gebouw is verdeeld in vier units die in totaal 45 duizend vierkante meter magazijnruimte bieden en 1600 vierkante meter aan kantoor- en vergaderruimtes.

'Bij een uitgevoerde simulatie bleek dat een centrale plek in Duitsland het beste voor ons zou zijn', zegt Walraven, 'maar van dat advies zijn we toch enigszins afgeweken. De nieuwe locatie ligt iets westelijker, in de omgeving van één van de voormalige dc's. Daar is voor gekozen omdat we toch rekening wilden houden met onze eigen medewerkers, die we graag wilden meenemen naar de nieuwe locatie.'

Duurzaamheid was ook een belangrijk criterium bij het ontwerp van het nieuwe dc, zegt Walraven. Zo maakt het pand voor de energievoorziening gebruik van zonnepanelen. 'Eenzijds om daarmee energie en kosten te besparen, anderzijds om te voldoen aan onze sociale verantwoordelijkheid.' Corporate Express kiest bewust voor het huren en niet voor het kopen van logistiek vastgoed. 'Wij zijn een handelsbedrijf en willen ons geld niet in vastgoed stoppen. We willen eenvoudigweg geen gebouwen op onze balans hebben', verklaart Jan Walraven.

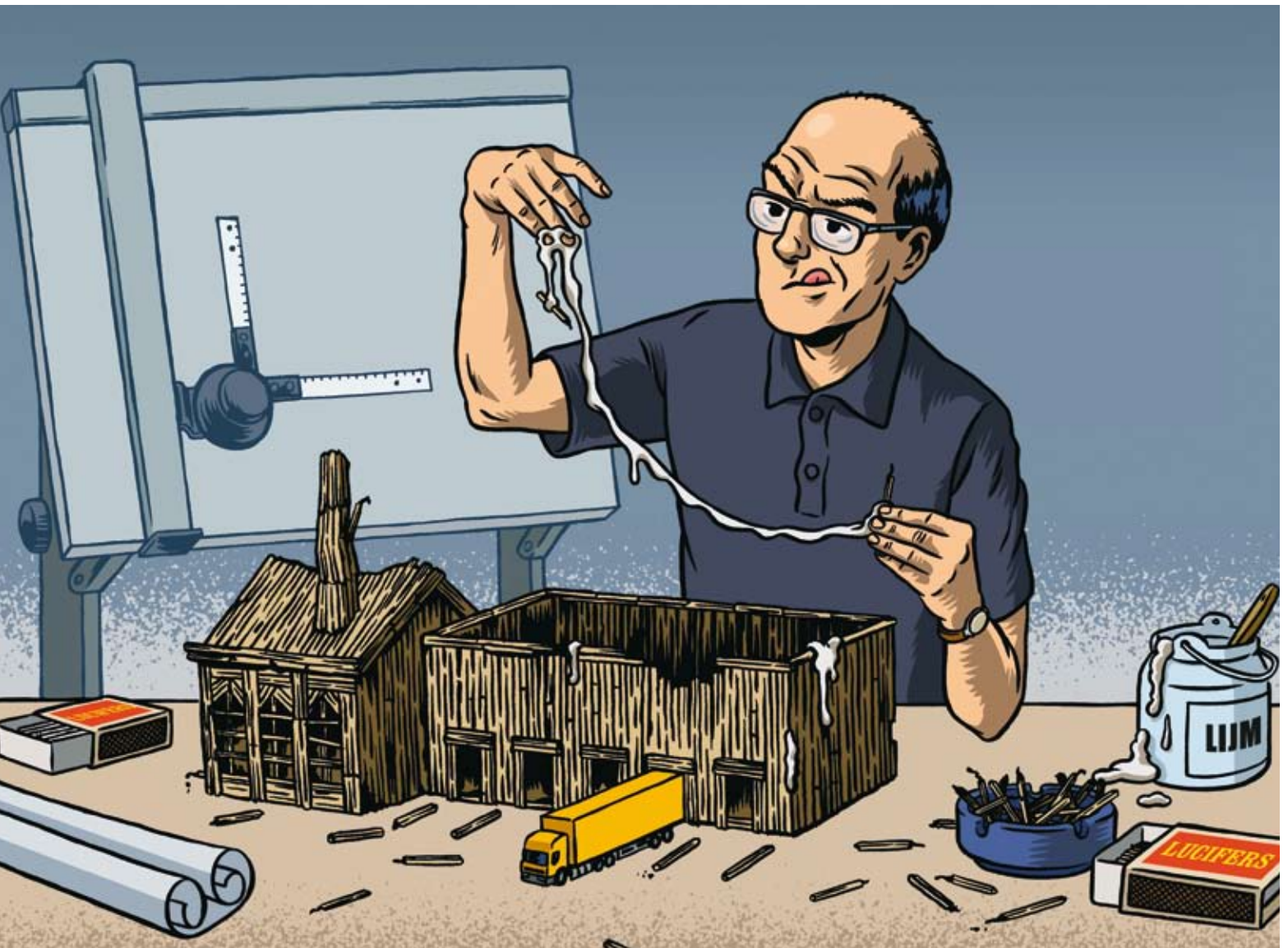
Een standpunt waarin Frits Schaafsma, supply chain director bij Danone/Numico, zich volledig kan vinden. 'Veel bedrijven hebben financiële doelstellingen waarbij cashflow heel belangrijk is. Ondernemingen – en zeker de beursgenoteerde onder hen – investeren hun geld liever in innovatie, groei of acquisities dan in vastgoed. Maar het zijn niet alleen de producenten die zich liever richten op hun corebusiness, ook steeds meer logistieke dienstverleners volgen een zogenaamde *asset-light* strategie, dat wil zeggen dat ook zij zich steeds meer wenden tot vastgoedontwikkelaars voor de investering in logistiek vastgoed.'

### Boeiend

Een gunstige ontwikkeling voor de vastgoedontwikkelaars, die met graagte in dat gat in de markt zijn gesprongen, vervolgt Schaafsma. 'En dat vind ik een boeiende tendens. Specialisten als Prologis en Goodman doen niets anders dan bedrijventerreinen ontwikkelen en warehouses bouwen met als doel deze te verhuren aan producenten of logistieke dienstverleners. Ze bestuderen de logistieke stromen in de hele wereld, kijken waar de zwaartepunten komen te liggen en gaan vervolgens precies op die plek zitten.'

Volgens Ruud Weijmans van Goodman zullen gebruikers het door die ontwikkeling alleen maar beter krijgen. Door de opkomst van vastgoedspecialisten zal flexibiliteit van logistiek vastgoed enorm toenemen, denkt hij, en dat komt de gebruikers alleen maar ten goede. Panden zullen door hun flexibiliteit voor steeds meer gebruikers geschikt worden – welk type bedrijf die gebruiker ook is. 'Gebruikers willen steeds meer op hun specifieke wensen bediend worden, net zoals dat het geval is op de markt voor particulieren. Onze panden hebben bijvoorbeeld allemaal een hoogte van tien tot twaalf meter, voldoende

## Personeel en openbaar vervoer worden een steeds belangrijker afweging bij de locatiekeuze



dockdeuren, ruime uitbreidingsmogelijkheden en een vloerbelasting van vijf ton per vierkante meter. Als je dat niet hebt, is een logistiek pand niet aantrekkelijk.'

### Strategische waarde

Overigens heeft fusiebedrijf Danone/Numico als gevolg van de samenvoeging weinig hoeven schuiven met logistiek vastgoed, zegt Schaafsma desgevraagd. 'Het mooie van de samenvoeging van Danone en Numico is dat het een complementaire overname betreft.' Maar, voegt hij daaraan toe, in 2004 en 2005 heeft Numico als gevolg van een optimalisatieslag ongeveer de helft van de toenmalige productielocaties afgestoten met een herindeling van het logistieke netwerk als gevolg. 'Omdat we over zo weinig mogelijk vastgoed wilden beschikken, hebben we zo veel mogelijk panden verkocht of aan logistieke dienstverleners

overgedaan via een sale & lease back-constructie.' Tegenwoordig werkt Danone/Numico op vastgoedgebied nauw samen met logistieke partners en niet direct, zoals Corporate Express, met vastgoedspecialisten. 'Bij de keuzebepaling van een nieuwe locatie onderzoeken wij samen met onze strategische logistieke partners de goederenstromen, waarna we rechtstreeks aan de logistieke dienstverlener vragen naar een geschikt pand te zoeken. Omdat een locatiekeuze een gedegen studie vereist, zorgen we er overigens wel voor dat we over een kwalitatief sterke projectorganisatie beschikken en dat we samenwerken met een goede logistieke partner. De komende jaren willen we middels deze werkwijze zoveel mogelijk van onze logistieke stromen onderbrengen bij geselecteerde strategische partners. Dit betekent dat we van zo'n dertig verschillende logistieke dienstverleners wereldwijd terug willen naar een vijftal logistiek dienst-

## ‘Je moet het potje natuurlijk niet duurder maken dan de zalm die erin zit’ ◀



Het nieuwe dc van Corporate Express in Waldlaubersheim (Duitsland).



Het dc van Danone/Numico staat in Nieuwegein en wordt gerund door Kuehne+Nagel.

verleners. Dat zal nog niet meevallen, want slechts een zeer beperkt aantal van hen heeft een wereldwijde dekking.’

De kwaliteitseisen van Danone/Numico voor logistiek vastgoed liggen vooral op het gebied van veiligheid, constructie, hygiëne en het interne materieel. Het werven van personeel is een taak voor de logistiek dienstverlener. ‘Als een logistiek dienstverlener geen geschikt vastgoed kan bieden, is het zeker een optie voor Danone/Numico om rechtstreeks contact te zoeken met een vastgoedspecialist als Prologis’, aldus Schaafsma.

### Spanningsveld

Hans van der Ster, directeur Operations bij Deli XL, totaalleverancier voor de foodservicemarkt, laat een heel ander geluid horen als het gaat om de keuze tussen huren of kopen. Je geld nooit in vastgoed stoppen – dat hoor je hem niet zeggen. ‘Het is toch geen dogma om je te vervreemden van je vastgoed! Huren is per definitie duurder, want er zit een derde partij tussen. Per slot wil je huurbaas ook wat geld verdienen. En renteafschrijving ligt altijd lager dan de huurprijs. Ik vind dat het besluit tot kopen of huren echt afhankelijk is van de financiële structuur van je bedrijf; of je makkelijk kunt lenen of niet.’

Deli XL wil het aantal van drie vestigingen (in Almere, Hoofddorp en Amsterdam) terugbrengen naar één centrale locatie. Bij zijn speurtocht wordt het bedrijf geholpen door vastgoedadviseur Jones Lang LaSalle. Momenteel staan twee potentiële locaties op de shortlist. Bij het bepalen van de uiteindelijke keuze zijn bereikbaarheid en toegankelijkheid voor Deli XL belangrijke criteria. Het bedrijf wil enerzijds schaalvergroting – van drie vestigingen naar één centrale locatie – maar wil anderzijds dicht bij de klant blijven uit oogpunt van service en relatie management. Ook wil het niet te ver van bestaande dc’s af zitten, want de continuïteit van de bestaande workforce wordt als belangrijk beschouwd. ‘De kwaliteit van ons werk wordt bepaald

door de kwaliteit van onze mensen’, zegt Van der Ster. ‘In dat spanningsveld zijn we momenteel volop bezig.’ Daarbij is één ding echter zeker: voor Deli XL is flexibiliteit minder belangrijk dan Corporate Express en Danone/Numico. ‘Wij zitten niet in een *hit and run* business’, legt Van der Ster uit. ‘Onder flexibiliteit versta ik: de mogelijkheid om te kunnen opschalen of de mogelijkheid om van een pand af te komen. Dat is bij ons minder urgent. Bij ons zit de flexibiliteit vooral in de operationele processen.’

### Openbaar vervoer

Bij huur of koop van een nieuwe locatie let Deli XL verder sterk op de harde terugverdiëntijd en de toegankelijkheid van het dc tot het hoofdnetwerk. Door de aard van de business van Deli XL is volgens Van der Ster de vloer het belangrijkste onderdeel van een logistiek pand. ‘Daar staan de stellingen en rijden de karren.’ Bas Geijtenbeek, als associate director van Jones Lang LaSalle betrokken bij de herinrichting van het logistieke vastgoed van Deli XL, beaamt dat een goede vloerbelastbaarheid een belangrijk criterium is. ‘Samen met de vrije hoogte, locatie en bereikbaarheid.’ Natuurlijk adviseert Jones Lang LaSalle Deli XL bij de uiteindelijke keuze, stelt Geijtenbeek, maar het is het de totaalleverancier zelf die de knoop moet doorhakken. ‘Er zijn meerdere criteria en daar kun je niet stuk voor stuk het maximale uit halen. Het is een kwestie van afwegingen maken. Daarin spelen onderzoeksresultaten van onze researchafdeling wel een rol.’

Personeel en openbaar vervoer worden een steeds belangrijkere afweging bij de locatiekeuze, merkt Geijtenbeek bij klanten. Dat Deli XL bij de samenvoeging van de drie dc’s het behoud van een deel van het personeel voorop stelt, vindt hij dan ook niet vreemd. ‘Maar je moet daarbij ook sterk op de kosten letten. Wij kijken daarom naar de gevolgen die een nieuwe locatie kan heb- ➤

## ► Gebruik van simulatie en optimalisatie biedt veel voordeel bij de locatiekeuze van een dc



Jan Walraven, logistics director Europe van Corporate Express.



Frits Schaafsma, supply chain director bij Danone/Numico.



Ruud Weijmans, general manager logistic development Goodman Nederland.



Hans van der Ster, director Operations Deli XL.

ben op het gebied van reisafstanden, reiskostenvergoedingen, bereikbaarheid en de kosten van openbaar vervoer, en bijvoorbeeld de kosten van een eventuele shuttle bus als het openbaar vervoer niet voldoet. Ik merk in de logistieke wereld dat openbaar vervoer bij een locatie steeds meer een pré is. Bedrijven willen niet de verdenking op zich krijgen dat ze werknemers verplicht een auto laten aanschaffen.' Geijtenbeek stelt ook dat veiligheid een steeds belangrijker issue is binnen logistiek vastgoed. 'Zeker na de ramp in Volendam is de aandacht daarvoor toegenomen. De overheid ziet er sindsdien veel strenger op toe. Ik ken uit mijn eigen praktijk een voorbeeld van een bedrijf dat

van de gemeente het pand moest verlaten, omdat het niet was voorzien van sprinklerinstallaties en rookluiken.'

De komende anderhalf tot twee jaar verwacht Geijtenbeek een vernieuwingsgolf op het gebied van logistiek vastgoed. Veel van de bestaande dc's voldoen straks echt niet meer, verwacht hij. Zal dat ook niet gaan leiden tot een prijsopdrijving? 'Er is prima geld te verdienen met logistiek vastgoed. Nederland is, met onder meer Schiphol en de HSL, een belangrijke logistieke hotspot. Dat is natuurlijk mooi. Maar we moeten wel met onze benen op de grond blijven en er voor waken dat de huurprijzen niet gaan doorslaan.' <img alt="arrow icon" data-bbox="660 555 685 567"/>

### DUURZAAMHEID: ALLEEN ALS HET LOONT

Duurzaamheid is hot. Maar wat doen vastgoedontwikkelaars aan duurzaamheid? Ruud Weijmans, general manager logistic development van Goodman Nederland, dat in samenspraak met klant Corporate Express het nieuwe dc in Duitsland ontwierp, noemt het onderwerp belangrijk, maar geeft aan dat het altijd tussen twee criteria in zit: wat kost het, en wat levert het op. 'Je moet er logisch en pragmatisch mee omgaan, want je moet het potje natuurlijk niet duurder maken dan de zalm die erin zit. Vandaar dat in het nieuwe Duitse pand is gekozen voor hoogfrequente verlichting: door het lage energieverbruik wordt de investering weer snel terugverdiend. Dat geldt ook voor de nachtventilatie die we toepassen. Als het 's zomers warm is, gebruiken we 's nachts de koelere frisse lucht bij het ventileren. Daarmee bespaar je op het gebruik van dure airco's.' Naast snelle terugverdientijd is ook de subsidiemogelijkheid een belangrijk criterium in de keuze voor duurzame oplossingen, zegt Weijmans. 'Daarom heeft het pand van Corporate Express in Duitsland wel zonnepanelen, en het nieuwe dc dat we hebben gebouwd voor DSV Solutions in Venlo niet.'

'Duurzaamheid wordt steeds belangrijker, al vraagt de gebruiker daar nog niet specifiek naar', ervaart Bas Geijtenbeek, associate director van vastgoedspecialist Jones Lang LaSalle. 'We houden er

steeds meer rekening mee. Je staat er trouwens van versted hoe snel bij een aantal oplossingen de terugverdientijd is.'

De ontwikkeling van een carbon footprint als een soort milieukeurmerk voor logistiek of industrieel vastgoed ziet Weijmans niet snel, maar wel op termijn komen. 'Zoiets als een energielabel voor woonhuizen krijg je ook voor logistiek of industrieel vastgoed. Maar we wachten niet tot de overheid daarmee komt, we ontplooiën liever zelf realistische initiatieven.'

